Capital Land Sdn Bhd lwn Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN NO S3–21–125 TAHUN 2007
ROSILAH YOP PK
13 APRIL 2012

Kerajaan Tempatan — Perancangan bandar — Perintah pembangunan — Syarat nyata dalam perintah pembangunan — Sama ada plaintif bersetuju dengan syarat nyata — Sama ada plaintif terikat dengan syarat nyata dalam perintah pembangunan — Sama ada plaintif mengalami kerugian

Plaintif adalah pemilik berdaftar hartanah yang dikenali sebagai HS(D) 55259 PT12173 Mukim Sungai Buloh, Daerah Petaling, Negeri Selangor. Plaintif telah membangunkan kawasan-kawasan perumahan Bukit Mayang Emas. Defendan pertama telah diberikan konsesi untuk menyelenggarakan sistem kumbahan di kawasan perumahan Bukit Mayang Emas ('kawasan perumahan tersebut') merangkumi lebih kurang 1/3 keluasan hartanah plaintif ('hartanah terpakai'). Defendan kedua dilantik oleh Kerajaan Malaysia melalui defendan ketiga sebagai kontraktor bagi projek mereka bentuk, membina dan memasang sistem 'Hi-Kleen' untuk loji rawatan kumbahan 'Bio-Soil' di pembentungan dalam kawasan perumahan tersebut. Kerja-kerja tersebut tertakluk pada syarat-syarat dan terma-terma yang terkandung di dalam surat setuju terima tender dan perjanjian yang ditandatangani antara Kerajaan Malaysia melalui defendan ketiga dengan defendan kedua. Defendan kedua telah menjalankan kerja-kerja ke atas hartanah tersebut mengikut skop kerja seperti yang dinyatakan di dalam perjanjian berkenaan. Defendan pertama menegaskan bahawa sebelum pembangunan kawasan perumahan tersebut, plaintif telah memperolehi perintah pembangunan di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976. Salah satu syarat dalam perintah pembangunan tersebut ialah supaya keseluruhan hartanah tersebut diserah balik pada kerajaan atau pihak berkuasa bagi tujuan sistem pembentungan (syarat pembangunan tersebut). Plaintif, dengan memajukan hartanah tersebut, dianggap telah bersetuju dengan syarat-syarat pembangunan tersebut. Melalui perintah pembangunan tersebut, hartanah tersebut hanya boleh digunakan untuk tujuan sistem pembentungan. Syarat nyata hartanah tersebut ialah 'kolam oksidasi' ('syarat nyata'). Defendan-defendan oleh itu menyatakan bahawa plaintif adalah diestop daripada menafikan perintah pembangunan, syarat-syarat pembangunan dan syarat-syarat nyata untuk sistem pembentungan. Defendan-defendan juga menyatakan bahawa mereka berhak untuk masuk ke hartanah tersebut untuk tujuan penyelenggaraan dan menaik taraf sistem pembentungan sedia ada tanpa apa-apa kebenaran dari plaintif lagi demi

kepentingan awam. Isu-isu yang perlu dipertimbangkan oleh mahkamah adalah: *(i) whether the plaintiff was bound by the condition under the development order to surrender the land for purposes of sewerage treatment plant; (ii) whether the plaintiff was deemed to have accepted the development condition; (iii) whether the plaintiff was stopped from denying that the land including the remaining portion of the land ('remaining land') had been surrended, the express condition of the land which states 'Kolam Oksidasi' and the development condition; (iv) whether the first defendant and / or second defendant has trespassed into the remaining land; and (v) whether the plaintiff had suffered any losses*.

Diputuskan, menolak tuntutan plaintif dengan kos untuk ditaksirkan:

(1) Plaintif adalah tuan punya berdaftar hartanah tersebut. Dari keterangan yang dikemukakan, dibuktikan bahawa plaintif telah menerima syarat-syarat di dalam D15 dan ia jelas mengikat plaintif untuk menyerah balik Lot PT 12173 berkenaan kepada pihak berkuasa negeri. Malah tindakan plaintif meneruskan Projek Bukit Mayang Emas secara langsung membangkitkan inferens bahawa plaintif telah bersetuju dengan syarat-syarat yang dikenakan ke atasnya dan bersedia untuk menyerahkan kembali Lot PT 12173 kepada pihak berkuasa negeri (lihat perenggan 48, 58–59).

(2) SP1, saksi plaintif telah tahu dan faham kandungan D15 dan menerima P1 dan D16 yang memperjelaskan lagi tentang syarat kegunaan hartanah berkenaan dan tindakan yang perlu dilakukan oleh plaintif. Plaintif jelas telah melepaskan haknya atau 'waived their rights' terhadap Lot PT 12173 tersebut sejak tahun 1987. Plaintif, dengan itu, diestop daripada menafikan bahawa hartanah tersebut termasuk baki hartanah tersebut untuk diserahkan kembali kepada pihak berkuasa negeri (lihat perenggan 61–62).

(3) Berasaskan kepada pengetahuan plaintif berkenaan dengan syarat nyata tersebut, plaintif diestop daripada mengatakan bahawa kesemua defendan telah menceroboh ke atas hartanah tersebut. Kemasukan defendan pertama dan defendan kedua ke hartanah tersebut dilakukan bagi maksud kepentingan awam, iaitu, untuk melaksanakan kerja-kerja sistem perkumbahan di pembentungan dalam kawasan perumahan Bukit Mayang Emas tersebut. Oleh demikian tidak ada ganti rugi bagi kehilangan baki hartanah secara tidak sah dan kehilangan penggunaan ke atas hartanah berkenaan (lihat perenggan 64–69 & 71).

(4) Mengikut Akta Perkhidmatan Pembentungan 1993 dan penyerahan oleh Pejabat Tanah Petaling kepada defendan ketiga yang sebelum ini berada di bawah pengendalian pihak penguasa tempatan defendan pertama dan defendan kedua berhak di bawah Kanun Tanah Negara untuk masuk ke hartanah tersebut bagi tujuan penyelenggaraan dan

menaik taraf sistem pembentungan sedia ada tanpa kebenaran daripada plaintif demi untuk kepentingan awam (lihat perenggan 68).

[English summary

The plaintiff was the registered proprietor of the land known as HS(D) 55259 PT12173 Mukim Sungai Buloh, Daerah Petaling, Negeri Selangor. The plaintiff developed the Bukit Mayang Emas housing estate. The first defendant had been given the consession to maintain the sewage system at the Bukit Mayang Emas housing estate ('the housing estate') covering the area of approximately 1/3 of the plaintiff's land ('used land'). The second defendant was appointed by the Government of Malaysia by the third defendant as the contractor for the project of designing, building and installing the 'Hi-Kleen' system for the 'Bio-Soil' sewage treatment plant at the sewerage in the housing estate. The works were subject to the conditions and terms contained in the letter 'surat setuju terima tender' and the agreement signed between the Government of Malaysia via the third defendant and the second defendant. The second defendant had carried out the works on the land according to the job scope as stated in the agreement. The first defendant contended that before the development of the housing estate, the plaintiff had obtained the development order under the Town and Country Planning Act 1976. One of the conditions in the development order was that the whole of the land be returned to the government or the authority for the purposes of sewerage system ('the development condition'). The plaintiff, by developing the land, was presumed to have agreed with the development condition. By the development order, the land could only be used for the purpose of sewerage system. The express condition of the land was 'oxidation pond' ('express condition'). The defendants therefore contended that the plaintiff was estopped from denying the development order, the development conditions and the express conditions for the sewerage system. The defendants also stated that they were entitled to enter into the land for the purposes of maintenance and upgrading the existing sewerage system without any permission from the plaintiff on public interest. The issues to be determined by the court were: (i) whether the plaintiff was bound by the condition under the development order to surrender the land for purposes of sewerage treatment plant; (ii) whether the plaintiff was deemed to have accepted the development condition; (iii) whether the plaintiff was stopped from denying that the land including the remaining portion of the land ('remaining land') had been surrended, the express condition of the land which states 'Kolam Oksidasi' and the development condition; (iv) whether the first defendant and / or second defendant has trespassed into the remaining land; and (v) whether the plaintiff had suffered any losses.

Held, dismissing the plaintiff's claim with costs to be taxed:

(1) The plaintiff was the registered proprietor of the land. From the evidence

adduced, it was proven that the plaintiff had accepted the conditions in D15 and it clearly bound the plaintiff to surrender Lot PT 12173 to the state authority. In fact, the plaintiff's action of proceeding with the Bukit Mayang Emas Project expressly raised the inference that the plaintiff had agreed with the condition imposed on it and was ready to surrender Lot PT 12173 to the state authority (see paras 48, 58–59).

(2) SP1, the plaintiff's witness, knew and understood the contents of D15 and accepted P1 and D 16 which explained further the conditions of the land use and the actions which must be taken by the plaintiff. The plaintiff had clearly waived their rights on Lot PT 12173 since 1987. The plaintiff, therefore, was estopped from denying that the land was including the remaining land to be surrendered to the state authority (see paras 61–62).

(3) Based on the plaintiff's knowledge as to the express condition, the plaintiff was estopped from saying that all the defendants had trespassed onto the land. The entry of the first and second defendants on the land was done for the purposes of public interest, ie to carry out the works on sewage system at the sewerage plant at the Bukit Mayang Emas housing estate. Therefore there was no damages for the illegal loss of remaining land and the loss of use use of the land (see paras 64–69 & 71).

(4) According to the Sewerage Services Act 1993 and the handing over by the Petaling Land Office to the third defendant who had before this was under the operation of local supervisory body the first and second defendant was entitled under the National Land Code to enter the land for the purposes of maintenance and upgrading of the existing sewerage system without the permission of the plaintiff in the interest of the public (see para 68).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai perintah pembangunan, lihat 10 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2011 Reissue) perenggan 204.

Undang-undang yang dirujuk

Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 ss 20, 22
Akta Perkhidmatan Pembentungan 1993 s 27(2)
Kanun Tanah Negara

KY Chang (KL Lim & Lee) bagi pihak plaintif.
Karen Lee Foong Voon (Wilson Lim Mao Shen bersamanya) (Wong Kian Kheong) bagi pihak defendan pertama.
Lau Weng Ann (WA Lau & Partners) bagi pihak defendan kedua.
Wan Suhaila bt Mohd (Peguam Kanan Persekutuan, Jabatan Peguam Negara) bagi pihak defendan ketiga.

Rosilah Yop PK:

RINGKASAN KES PLAINTIF

[1] Plaintif merupakan pemilik berdaftar satu hartanah yang dikenali sebagai HS(D) 55259 PT 12173 Mukim Sungai Buloh, Daerah Petaling, Negeri Selangor yang mempunyai keluasan lebih kurang 3455.4 meter persegi ('tanah tersebut').

[2] Plaintif telah tanpa gagal membayar segala cukai-cukai taksiran dan segala bayaran berkaitan dengan hartanah sejak tahun 1991.

[3] Plaintif telah membangunkan kawasan-kawasan perumahan Bukit Mayang Emas dan tanah tersebut terletak di dalam kawasan perumahan Bukit Mayang Emas ini.

[4] Defendan pertama telah diberikan konsesi untuk menyelenggarakan sistem perkumbahan di kawasan perumahan Bukit Mayang Emas (kawasan perumahan tersebut) sejak tahun 1993 yang mana merangkumi lebih kurang 1/3 keluasan hartanah plaintif ('hartanah terpakai').

[5] Plaintif adalah pemilik berdaftar hartanah berkenaan. Adalah menjadi persefahaman antara plaintif dan defendan pertama dan defendan ketiga bahawa defendan pertama akan mengendalikan kerja-kerja penyelenggaraan, operasi, pembaikkan dan sebagainya dengan pengetahuan dan persetujuan plaintif atas hartanah terpakai tersebut.

[6] Oleh kerana sistem kumbahan tersebut cuma meliputi 1/3 bahagian hartanah tersebut, plaintif telah membuat permohonan kepada pejabat tanah dan daerah untuk pembahagian baki hartanah yang belum digunakan agar plaintif boleh mengguna pakai sebahagian besar baki hartanah tersebut. Namun demikian, permohonan tersebut tidak mendapat sebarang balasan daripada pejabat tanah dan daerah berkenaan.

[7] Walau bagaimanapun, plaintif mendapati terdapat satu kerja pembinaan sedang berjalan atas baki hartanah berkenaan dan mendapati defendan kedua atas arahan defendan pertama sedang melakukan kerja-kerja pengubahsuaian di atas baki hartanah tanpa persetujuan dan pengetahuan plaintif sebagai tuan punya hartanah.

KES DEFENDAN-DEFENDAN

[8] Defendan pertama menegaskan bahawa sebelum pembangunan kawasan

perumahan tersebut, plaintif telah memperolehi perintah pembangunan di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976.

[9] Salah satu syarat dalam perintah pembangunan tersebut ialah supaya keseluruhan hartanah tersebut diserah balik pada kerajaan atau pihak berkuasa bagi tujuan sistem pembentungan ('syarat pembangunan tersebut').

[10] Plaintif telah memajukan hartanah tersebut. Dengan itu plaintif dianggap telah bersetuju dengan syarat-syarat pembangunan tersebut. Melalui perintah pembangunan tersebut, hartanah tersebut hanya boleh digunakan untuk tujuan sistem pembentungan. Syarat nyata hartanah tersebut ialah 'kolam oksidasi', ('syarat nyata').

[11] Plaintif diestop untuk menafikan akan perintah pembangunan, syarat-syarat pembangunan tersebut dan syarat-syarat nyata berkenaan untuk system pembentungan.

[12] Defendan pertama hanya dilantik sebagai kontraktor perkhidmatan sistem pembentungan untuk memberi perkhidmatan pembentungan.

[13] Sistem perkumbahan 'Bio'Soil' telah menggunakan lebih kurang 58% daripada keluasan keseluruhan hartanah tersebut untuk sistem pembentungan.

[14] Baki hartanah tersebut yang berukuran hanya 1428 m2 iaitu 42% daripada hartanah tersebut sebelum dibina sistem 'Hi-Kleen' adalah terlalu kecil untuk membuat sebarang pembangunan.

[15] Defendan ketiga telah membuat keputusan untuk menaikkan taraf kesemua sistem 'Bio-Soil' kepada 'Hi-Kleen' iaitu suatu sistem yang lebih baik dalam rawatan sisa-sisa kumbahan di pembentungan tersebut.

[16] Plaintif akui bahawa sistem 'Bio-Soil' tidak mencukupi untuk menampung permintaan semasa penduduk-penduduk di kawasan perumahan tersebut yang dibangunkan oleh plaintif sendiri.

[17] Manakala defendan kedua pula telah dilantik oleh Kerajaan Malaysia melalui defendan ketiga sebagai kontraktor bagi projek merekabentuk, membina dan memasang (kerja-kerja tersebut) sistem 'Hi-Kleen' untuk loji rawatan kumbahan 'Bio-Soil' di pembentungan dalam kawasan perumahan tersebut. Kerja-kerja tersebut tertakluk pada syarat-syarat dan terma-terma yang terkandung di dalam surat setuju terima tender bertarikh 2 Mac 2006 dan

kemudiannya perjanjian bertarikh 21 November 2006 ditandatangani antara Kerajaan Malaysia melalui defendan ketiga dengan defendan kedua. A

[18] Defendan kedua telah menjalankan kerja-kerja ke atas hartanah tersebut mengikut skop kerja seperti yang dinyatakan di dalam perjanjian berkenaan. B

[19] Defendan kedua telah diberi kebenaran oleh defendan ketiga untuk memasuki ke kawasan pembangunan tersebut untuk melaksanakan kerja-kerja kontrak mereka. C

[20] Defendan ketiga adalah 'regulator' kepada industri pembentungan di Malaysia.

[21] Keluasan hartanah untuk sistem pembentungan di tapak perumahan tersebut untuk 'Bio Soil Trenching System' adalah seperti termaktub dalam syarat-syarat nyata suratan hak milik hartanah tersebut telah dikhaskan untuk 'kolam oksidasi' seluas 3.455.4 meter persegi. D

[22] Berdasarkan Akta Perkhidmatan Pembentungan 1993 berkuat kuasa, tugas-tugas penyelenggaraan urusan pembentungan yang sebelum dari itu dikendalikan oleh Kerajaan Tempatan atas serahan pemaju perumahan, sekarang telah diserahkan kepada defendan pertama. E

[23] Defendan ketiga tiada sebarang pengetahuan mengenai permohonan plaintif kepada pejabat tanah dan daerah untuk pembangunan baki hartanah yang belum digunakan. F

[24] Syarat nyata bagi keseluruhan hartanah tersebut adalah untuk tujuan 'kolam oksidasi' semata-mata seperti surat Pejabat Daerah Tanah Petaling kepada plaintif bertarikh 24 Februari 1987 dan 12 Julai 1990. G

[25] Plaintif telah melepaskan haknya atau 'waived their rights' terhadap hartanah tersebut semenjak tahun 1987 lagi apabila plaintif telah bersetuju untuk menyerahkan dan menjadikan hartanah tersebut untuk tujuan 'kolam oksidasi' semata-mata bagi kelulusan projek pembangunan perumahan yang dimajukan oleh plaintif sendiri. H

[26] Tindakan plaintif membayar apa jua cukai pintu adalah atas pilihan plaintif sendiri memandangkan suratan hak milik hartanah tersebut serta surat Pejabat Tanah Daerah Petaling kepada plaintif bertarikh 24 Februari 1987 dan 12 Julai 1990 adalah jelas menyatakan tanah tersebut khas digunakan untuk kolam oksidasi jenis 'Bio Soil Trenching System'. I

[27] 'Kolam Oksidasi' jenis 'Bio Soil Trenching System' yang dikhaskan atas tapak hartanah tersebut berserta penambahbaikan dan pemodenan sistem pembentungan kepada sistem 'Hi Kleen' adalah satu keperluan utama masyarakat setempat demi mewujudkan dan mengekalkan sistem dan perkhidmatan pembentungan yang bersih, sihat dan baik.

[28] Defendan ketiga atau wakil sahnya berhak untuk masuk ke hartanah tersebut yang telah dikhaskan untuk kolam oksidasi bagi tujuan penyelenggaraan dan menaik taraf sistem pembentungan sedia ada demi kebajikan dan kebaikan masyarakat setempat.

[29] Walaupun plaintif masih pemilik berdaftar bagi hartanah tersebut tetapi menjadi syarat nyata dan dipersetujui plaintif dan Pejabat Tanah Daerah Petaling sejak tahun 1987 lagi bahawa hartanah tersebut dikhaskan semata-mata untuk sistem kumbahan atau pembentungan, dan sebagai salah satu dari keperluan syarat pembangunan projek perumahan yang dijalankan plaintif ketika itu.

[30] Defendan-defendan berhak untuk masuk ke hartanah tersebut untuk tujuan penyelenggaraan dan menaik taraf sistem pembentungan sedia ada tanpa apa-apa kebenaran dari plaintif lagi demi kepentingan awam.

[31] Kerja-kerja menaik taraf sistem pembentungan sedia ada di atas hartanah tersebut adalah dibuat dengan suci hati, masih dalam kawasan yang dikhaskan untuk kolam oksidasi bagi Lot PT 12173, HS(D) 55259 hartanah tersebut dan mematuhi maksud sistem pembentungan.

PENILAIAN DAN PENDAPAT MAHKAMAH

[32] Isu-isu untuk dibicarakan telah dipersetujui seperti di ikatan dokumen bertanda I. Isu-isu tersebut adalah:

(a) 'whether Plaintiff is bound by the condition under the Development Order vide dated 24.02.1987 from Pentadbir Tanah Daerah Petaling to Plaintiff pursuant to the Town and country Planning Act 1976 (TCPA) to surrender the land held under H.S. (D) 55259 PT12173 for purposes of sewerage treatment plant ('Development Condition');

(b) Whether Plaintiff is deemed to have accepted the Development condition:-

(i) Not appealing to the Appeal Board under the TCPA against the Development Condition; and

(ii) Proceeding to develop and complete P's housing development known as 'Bukit Mayang Emas' around the Land;

(c) Whether P is stopped from denying:

(i) That Land, including the remaining portion of the Land ('Remaining Land'), had been surrended;

(ii) The express condition of the land which states 'Kolam Oksidasi';

(iii) The Development Condition;

(d) Whether the First Defendant and/or 2nd Defendant has trespassed into the Remaining; and

(e) Whether Plaintiff had suffered any losses.

Isu (i): Whether The Plaintiff Is Bound By The Condition Under The Development Order Vide A Letter Dated 24 February 1987 From Pentadbir Tanah Daerah Petaling To The Plaintiff Pursuant To The Town And Country Planning Act 1976 (tcpa) To Surrender The Land Held Under Hs (d) 55259 Pt12173 For Purposes Of Sewerage Treatment Plant ('development Condition')

[33] Perkara subjek di dalam kes ini adalah hartanah yang berukuran lebih kurang 3,455.4 meter persegi, dipecah sempadan (*sub-divided*) dari Lot 2807 dan sekarang dipegang di bawah hak milik No HS (D) 55259, PT 12173, Mukim Sungai Buloh Daerah Petaling Negeri Selangor (hartanah tersebut). Hartanah ini tertakluk pada syarat nyata di dalam hak milik sebagai kolam oksidasi (*oxidation pond*).

[34] Adalah tidak dipertikaikan bahawa plaintif adalah tuan punya berdaftar hartanah tersebut.

[35] Plaintif mengatakan bahawa plaintif mempunyai hak yang tidak boleh disangkal ke atas tanah berkenaan.

[36] Adalah diakui bahawa defendan pertama merupakan agen atau wakil pada defendan ketiga. Defendan pertama telah melantik defendan kedua untuk menjalankan kerja-kerja *upgrading* dan *extension system* pembentungan atau kumbahan di atas baki hartanah tersebut.

[37] Plaintif mengatakan yang ketiga-tiga defendan telah tidak memberi notis kepada plaintif sebelum memulakan kerja-kerja *upgrading* dan *extension* di hartanah berkenaan.

[38] Dengan itu beliau menghujahkan bahawa s 27(2) Sewerage Service Act 1993 ('SSA') terpakai dalam keadaan ini.

[39] Seksyen 27(2) memperuntukkan:

> No person shall enter upon any land or other premises for any of the purposes mentioned in subsection (1) except with the consent of the owner and where such land or premises are in occupation, the occupier of such land or premises or after giving twenty-four hours previous notice to the owner or occupier.

[40] Defendan-defendan telah memasuki hartanah berkenaan untuk kerja-kerja *upgrading* dan *extension* tanpa kebenaran plaintif, maka hujah plaintif bahawa defendan-defendan telah memceroboh ke atas hartanah berkenaan.

[41] Defendan pertama menghujahkan bahawa plaintif telah menerima syarat-syarat untuk menukar kegunaan hartanah Lot PT 12173 untuk projek perumahan Bukit Mayang Emas mengikut D15 dan *project layout plan* yang dimajukan oleh plaintif.

[42] Berdasarkan syarat-syarat dalam D15 dan pelan tata atur (*layout plan*) maka keseluruhan hartanah tersebut adalah telah diserahkan pada Kerajaan negeri.

[43] Hujah beliau lagi yang plaintif telah pun memberi persetujuan untuk defendan pertama memasuki hartanah bekenaan berdasarkan keterangan plaintif bahawa:

(a) plaintif tiada kepakaran untuk *operate system* perkumbahan ini;

(b) melalui para 2 P8A plaintif telah *authorised* defendan pertama untuk *operate system* perkumbahan berkenaan; dan

(c) plaintif setuju bahawa defendan pertama tidak perlu mendapat persetujuan beliau setiap kali beliau memasuki ke tapak sistem perkumbahan berkenaan.

[44] Dengan itu tiada pencerobohan ke atas hartanah plaintif.

[45] Defendan kedua menghujahkan yang plaintif gagal kemukakan sebarang keterangan untuk menunjukkan terdapatnya perkaitan antara plaintif dan defendan kedua dan kerugian yang dialami oleh plaintif untuk kegunaan baki hartanah berkenaan.

[46] Defendan kedua tidak menceroboh ke atas hartanah berkenaan kerana plaintif terikat dengan syarat-syarat seperti di dalam D15.

[47] Hujah defendan ketiga bahawa plaintif terikat dengan syarat-syarat

dalam D15. Plaintif tertakluk pada s 20 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 untuk plaintif menyerah balik keseluruhan hartanah berkenaan pada pihak berkuasa negeri seperti dinyatakan dalam s 22 Akta berkenaan dan plaintif terikat dengan syarat-syarat nyata dalam D15, untuk menyerah balik tanah tersebut kepada pihak berkuasa negeri.

[48] Di dalam tindakan ini, dari keterangan yang dikemukakan mahkamah dapati bahawa tuan punya berdaftar hartanah berkenaan adalah plaintif.

[49] Melalui D15, Pejabat Tanah Petaling pada 4 Februari 1987 telah meluluskan permohonan plaintif untuk menukar penggunaan tanah projek Bukit Mayang Emas kepada 'bangunan' dan tertakluk kepada beberapa syarat seperti di dalam D15.

[50] Antara syarat-syarat yang relevan adalah bahawa kategori kegunaan tanah dan syarat-syarat nyata bagi hak milik untuk petak-petak yang dipecah sempadan akan dikenakan antaranya di dalam D15 pada syarat ke (VIII)(v)(a) dan (b) di mana untuk petak yang dipecah sempadan diperuntukkan untuk bangunan dan kolam oksidasi maka bahagian yang dipecah sempadan tersebut hendaklah diserahkan kepada kerajaan setelah kolam oksidasi tersebut siap dibina. Dari keterangan yang dikemukakan, syarat-syarat nyatanya adalah keseluruhan hartanah ini hendaklah digunakan semata-mata untuk kolam oksidasi.

[51] Syarat-syarat ini tidak dinafikan oleh semua pihak di dalam tindakan ini.

[52] Plaintif telah memohon untuk kelulusan pelan tata atur (*project's layout plan*) bagi Projek Bukit Mayang Emas dan pada 12 Julai 1990 dan Pejabat Tanah Petaling meluluskan pelan tata atur tersebut.

[53] Berdasarkan kepada syarat-syarat di dalam D15 dan syarat-syarat dalam pelan tata atur, maka keseluruhan hartanah tersebut perlu diserahkan oleh plaintif kepada pihak berkuasa negeri.

[54] Dari keterangan yang dikemukakan menunjukkan yang kolam oksidasi di hartanah tersebut telah pun siap dibina.

[55] Dengan itu maka plaintif adalah terikat dengan syarat-syarat nyata yang telah diberikan untuk menyerah balik tanah tersebut kepada pihak berkuasa negeri.

Isu (ii): Whether the plaintiff is deemed to have accepted the development condition

(a) Not appealing to the appeal board under the TCPA against the development condition; and

(b) proceeding to develop and complete P's housing development known as 'Bukit Mayang Emas' around the land.

Isu (iii): Whether P is stopped from denying

(a) that land, including the remaining portion of the land ('remaining land'), had been surrended;

(b) the express condition of the land which states 'Kolam Oksidasi';

(c) the development condition.

Isu (iv): Whether the first defendant and/or second defendant has trespassed into the remaining land

[56] Bagi isu (ii) dan (iii) dan ke (iv) ini saya gabungkan sebagai isu di bawah alasan yang sama.

[57] Tidak ada keterangan dari plaintif yang dikemukakan sama ada plaintif telah merayu kepada Lembaga Rayuan bawah Akta Perancangan Bandar terhadap syarat-syarat yang dikemukakan di dalam D15 tanpa sebarang keterangan, maka mahkamah ini tidak dapat memberi sebarang pertimbangan.

[58] Dari keterangan yang dikemukakan adalah di *establish* yang plaintif telah menerima syarat-syarat di dalam D15 dan ini jelas sekali mengikat plaintif untuk menyerah balik tanah Lot PT 12173 berkenaan kepada pihak berkuasa negeri.

[59] Plaintif telah meneruskan Projek Bukit Mayang Emas dan secara langsung saya membuat inferen yang plaintif telah bersetuju dengan syarat-syarat yang dikenakan ke atas plaintif dan plaintif bersedia untuk menyerahkan kembali hartanah Lot PT 12173 berkenaan pada pihak berkuasa negeri.

[60] SP1 akui yang syarat dalam D15 telah beliau patuhi dan antara syarat yang dikemukakan ialah hartanah Lot PT 12173 tersebut kegunaannya adalah

kolam oksidasi. Ini disokong oleh P11 iaitu geran tersebut adalah dimana syarat-syarat nyata hartanah tersebut adalah kolam oksidasi.

[61] Saya dapati SP1 yang mewakili plaintif telah tahu dan faham kandungan D15 dan menerima P1 dan D16 yang memperjelaskan lagi tentang syarat kegunaan hartanah berkenaan dan tindakan yang perlu dilakukan oleh plaintif. Saya dapati plaintif telah melepaskan haknya atau 'waived their rights' terhadap hartanah Lot PT 12173 tersebut sejak tahun 1987, apabila bersetuju untuk menyerah balik hartanah tersebut untuk tujuan 'kolam oksidasi' bagi kelulusan projek perumahan plaintif iaitu Projek Bukit Mayang Emas yang dibangunkan oleh plaintif sendiri.

[62] Maka dengan itu, saya dapati plaintif telah diestop untuk menafikan bahawa hartanah tersebut termasuk baki hartanah tersebut untuk tidak diserahkan kembali kepada pihak berkuasa negeri.

[63] Plaintif telah melaksanakan syarat-syarat yang dikenakan bagi kelulusan Projek Bukit Mayang Emas yang dilaksanakan oleh plaintif, maka plaintif adalah dihalang untuk menafikan kewujudan syarat-syarat pembangunan seperti dinyatakan dalam D15. Berdasarkan alasan-alasan di atas, saya dapati plaintif telah menerima syarat-syarat dalam D15 dan P1 untuk siapkan Projek Bukit Mayang Emas berkenaan.

[64] Maka dengan itu juga plaintif diestop untuk mengatakan yang semua defendan-defendan telah menceroboh ke atas hartanah tersebut.

[65] Saksi plaintif semasa disoal balas mengakui bahawa sebelum membuat permohonan untuk memajukan baki hartanah tersebut. Baki hartanah tersebut yang termasuk di dalam Lot PT 12173 telah pun diletakkan syarat-syarat nyata untuk kolam oksidasi sahaja. Maka plaintif dihalang untuk menafikan bahawa syarat nyata tanah tersebut adalah salah satu daripada syarat pembangunan Projek Bukit Mayang Emas yang telah dikenakan oleh Pejabat Tanah Petaling ke atas plaintif.

[66] Semasa disoal balas plaintif mengaku bahawa sebelum membuat permohonan untuk pembahagian baki hartanah tersebut, plaintif tidak pernah memohon kepada pihak berkuasa yang berkenaan untuk menukarkan syarat-syarat nyata hartanah tersebut kepada syarat lain.

[67] Maka dengan itu saya dapati plaintif adalah diestopkan dari menafikan bahawa hartanah tersebut untuk tidak diserahkan kepada pihak berkuasa negeri walaupun dalam daftar hak milik adalah tertera nama plaintif sebagai pemilik berdaftar.

[68] Mengikut Akta Perkhidmatan Pembentungan 1993 dan penyerahan oleh Pejabat Tanah Petaling kepada defendan ketiga yang sebelum ini berada di bawah pengendalian pihak penguasa tempatan maka saya dapati defendan pertama dan defendan kedua berhak di bawah Kanun Tanah Negara untuk masuk ke hartanah tersebut bagi tujuan penyelenggaraan dan menaik taraf sistem pembentungan sedia ada tanpa kebenaran dari plaintif demi untuk kepentingan awam.

[69] Justeru itu kemasukan defendan pertama dan defendan kedua ke hartanah tersebut bukanlah satu pencerobohan seperti alasan saya di atas tadi dan ini dilakukan bagi maksud kepentingan awam untuk melaksanakan kerja-kerja sistem kumbahan di pembentungan dalam kawasan perumahan Bukit Mayang Emas tersebut.

[70] Oleh itu mahkamah dapati walaupun plaintif masih pemilik berdaftar hartanah tersebut tetapi syarat-syarat di dalam D15 dan P1 telah dipersetujui oleh plaintif dan dengan itu telah mengikat plaintif. Maka dengan itu plaintif diestopkan untuk menafikan akan syarat-syarat nyata tersebut.

[71] Hartanah tersebut sepatutnya telah diserahkan oleh plaintif kepada pihak berkuasa negeri. Atas kegagalan tersebut maka kehadiran defendan pertama dan kedua ke atas hartanah tersebut tanpa memberitahu plaintif atau tanpa mendapat kebenaran plaintif bukanlah suatu pencerobohan.

[72] Maka dengan itu mahkamah dapati juga tidak ada ganti rugi bagi kehilangan baki hartanah secara tidak sah dan kehilangan penggunaan ke atas hartanah berkenaan.

[73] Berdasarkan alasan-alasan di atas, atas imbangan keberangkalian plaintif telah gagal membuktikan kesnya dari segi liabiliti terhadap semua defendan maka dengan itu tuntutan plaintif ditolak mahkamah dengan kos. Kos untuk ditaksirkan.

Tuntutan plaintif ditolak dengan kos untuk ditaksirkan.

Dilaporkan oleh Mashrifah Ravendran